

Vedtægter

**for
Garantiforeningen for
Ejendomsmæglernes Landsorganisation
(GELO)**

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er Garantiforeningen for Ejendomsmæglerens Landsorganisation (GELO). Foreningens hjemsted er EL's, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, hjemsted.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at etablere garantistillelse og ansvarsforsikring for medlemmerne af Ejendomsmæglerens Landsorganisation, der opfylder ejendomsmæglerlovens § 8 (lov nr. 453 af 30. juni 1993) eller senere love, der måtte træde i stedet for denne lov, enten ved selv helt eller delvis at etablere sikkerheden eller ved helt eller delvis at afdække risikoen hos en garantistiller og/eller ansvarsforsikrer, der er godkendt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Foreningens formål er ligeledes at arrangere faglige kurser for medlemmerne.

Foreningen skal tilstræbe at oparbejde en tilstrækkelig formue til at kunne opfylde sit formål.

§ 3 Medlemskreds

Som foreningens medlemmer kan optages enhver registreret ejendomsmægler, der allerede er eller samtidig med optagelsen bliver optaget som medlem i EL.

Forretningsindehavere optages som A-medlem, med stemmeret.

Forretningsindehavere der ikke opfylder kravene til registrering som ejendomsmægler, optages som CA medlem, uden stemmeret.

Ansatte registrerede ejendomsmæglere optages som B-medlem, uden stemmeret.

§ 4 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Generalforsamlingen afholdes skiftevis øst eller vest for Storebælt.

Ordinær generalforsamling afholdes i tilknytning til ordinær generalforsamling i EL hvert år inden udgangen af marts måned.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling omfatter mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent, protokolfører og 2 stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning, herunder redegørelse for afgjorte skadesanmeldelser.
3. Forelæggelse af regnskab og budget, herunder fastsættelse af præmie og selvrisiko for det kommende år.
4. Valg af bestyrelse og 1 suppleant.
5. Valg af revisor.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Eventuelt.

Forslag fra medlemmerne til behandling på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsen forlanger det, eller når 1/4 af medlemmerne skriftligt og med angivelse af de punkter, man ønsker behandlet, fremsætter begæring til bestyrelsen herom.

§ 5 Indkaldelse

Meddelelse om afholdelse af ordinær generalforsamling bekendtgøres over for medlemmerne i EL's nyhedsbrev eller medlemsblad senest 30 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker enten ved skriftlig meddelelse til hvert medlem eller ved bekendtgørelse i EL's nyhedsbrev eller medlemsblad senest 10 dage før den ekstraordinære generalforsamlings afholdelse. Begge medier udsendes via e-mail. (det er medlemmets ansvar at sekretariatet altid har fået oplyst medlemmets gældende e-mail adr.) Hvad der er meddelt gennem nyhedsbrev eller medlemsbladet, betragtes som værende kommet til medlemmets kundskab.

Indkaldelse til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal angive fuldstændig dagsorden.

§ 6 Adgang / afstemning

Alle foreningens A-medlemmer, foreningens revisor, foreningens sekretariatschef og de som bestyrelsen giver tilladelse har adgang til generalforsamlingen.

Alle beslutninger på generalforsamlingen afgøres ved almindelig stemmeflerhed.

Til vedtægtsændringer kræves det dog at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen, men hvis der er et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, kan vedtægtsændringen vedtages på en ny generalforsamling med et flertal på 2/3 af de tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer.

Bestyrelsen indkalder til den anden generalforsamling. Ved almindelige vedtægtsændringer skal den anden generalforsamling afholdes senest 30 dage efter første generalforsamling. Ved beslutning om foreningens opløsning eller om evt. fusion med andre foreninger eller lignende afholdes den anden generalforsamling dog mindst 2 måneder efter den første generalforsamling.

Afstemning skal ske skriftligt, hvis blot et medlem forlanger det.

Der kan afgives stemme ved fuldmagt. En fuldmagt skal være skriftlig og forsynet med vitterlighedsvidner. En fuldmagt kan kun udstedes til en anden registreret ejendomsmægler, som er medlem af foreningen. Ingen kan udøve stemmeret med mere end 1 fuldmagt. En fuldmagt til den ordinære generalforsamling gælder også til den følgende ekstraordinære generalforsamling.

§ 7 Referat

Der udfærdiges protokollat over generalforsamlingen ved en af bestyrelsen udpeget sekretær. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 8 Bestyrelse

Bestyrelsen består af 3 medlemmer. 2 medlemmer vælges blandt foreningens medlemmer for en periode af 2 år. Disse medlemmer skal have mindst 2 års selvstændig beskæftigelse med praktisk ejendomshandel. Det 3. medlem udpeges af EL's bestyrelse for en periode af 1 år. Dette medlem skal samtidig være medlem af EL's bestyrelse. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.

Foreningen skal have sekretariatsfællesskab med EL

§ 9 Ledelse

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og udfører i øvrigt generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen foretager endvidere den i § 16 anførte skadesbehandling.

Til bestyrelsen kan udbetales diæter og transportgodtgørelse.

§ 10 Møder

Bestyrelsen afholder møder efter behov, dog skal der afholdes mindst 2 årlige møder, et i hvert halvår, hvor foreningens erstatningssager bedømmes jf. § 9.

Bestyrelsesmøderne indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 af 3 medlemmer er til stede. Ved opståede vakancer eller ved midlertidigt fravær, indtræder suppleanten i et fraværende bestyrelsesmedlems sted, såfremt bestyrelsesbeslutningen gælder præmieforhøjelser.

§ 11 Tegning

Foreningen tegnes af bestyrelsesformanden i forening med 1 medlem af bestyrelsen.

§ 12 Indmeldelse og ophør af medlemskab

Indmeldelse sker ved at fremsende en skriftlig optagelsesbegæring til foreningens bestyrelse på en af bestyrelsen udfærdiget formular.

Alle forretningsindehavere (A-medlemmer) betaler ved optagelsen et indskud, der fastsættes af bestyrelsen. Indehavere der er optaget som CA-medlem betaler ingen indskud.

Registrerede ansatte ejendomsmæglere (B-medlemmer) betaler ingen indskud.
Ved ophør af medlemskab, jf. § 13 og 14, har medlemmet (eller boet) ikke krav på at få tilbagebetalt det indbetalte indskud.

§ 13 Udmeldelse

Et medlem kan ved skriftlig meddelelse til foreningens sekretariat udmelde sig af foreningen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved et medlems død ophører vedkommendes medlemskab pr. dødsdagen.

§ 14 Eksklusion

Foreningens bestyrelse kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen i følgende tilfælde:

1. Ved præmie-, kontingent- eller anden restance.
2. Ved manglende betaling af selvrisiko.
3. Ved konkurs, betalingsstandsning, frivillig eller tvangsakkord eller ved registrering i RKI.
4. Ved ophør af medlemskab af EL uanset årsagen.
5. Ved domfældelse for strafbar handling efter straffelovens kapitel om berigelsesforbrydelse.
6. Ved udbetaling af erstatning fra Garantiforeningen.
7. Ved overtrædelse af foreningens etiske regler.
8. Såfremt foreningen ikke kan genforsikre medlemmet.

Foreningens bestyrelses beslutning om eksklusion skal være enstemmig og begrundet og skal meddeles det ekskluderede medlem ved anbefalet brev straks efter beslutningen.

Ved restance, jf. nr. 1 og 2, kan foreningens bestyrelse dog først beslutte at ekskludere et medlem, når foreningen til medlemmet før forfaldsdagen har sendt påkrav om betaling og efter forfaldsdagen har sendt to på hinanden følgende påmindelser om betaling, og medlemmet fortsat er i restance.

§ 15 Præmie

Foreningen opkræver præmie til dækning af det ordinære medlemskab, samt for den i henhold til § 2 etablerede garantistillelse og ansvarsforsikring. Præmien fastsættes af bestyrelsen, til godkendelse på den ordinære generalforsamling, jf. § 4, nr. 3.

Præmien betales forud 1/1-årligt pr. 1. januar.

§ 16 Skadesanmeldelser

Bestyrelsen vurderer alle skadesanmeldelser med henblik på dækning og udbetaling af erstatning i henhold til den i § 2 etablerede garantistillelse og ansvarsforsikring. Bestyrelsen er berettiget til at træffe aftale med tredjemand om udførelse af denne opgave. I givet fald fungerer bestyrelsen som klageinstans for afgørelser om dækning og erstatning.

Ved enhver skade i henhold til garantistillelsen hæfter foreningen for medlemmets betalingsevne enten over for skadelidte eller over for garantistiller. Hvis foreningen har udbetalt noget beløb i henhold til garantistillelsen, skal medlemmet uopholdeligt efter påkrav indbetale hele dette beløb til foreningen.

Ved enhver skade i henhold til ansvarsforsikringen gælder der en selvrisiko, jf. § 4, nr. 3.

Hvis foreningen har afdækket sin risiko hos en ansvarsforsikrer, udgør selvriskoen det beløb som denne tredjemand har fastsat. Hvis foreningen har udlignet en selvrisiko i henhold til ansvarsforsikringen, skal medlemmet uopholdeligt efter påkrav indbetale hele dette beløb til foreningen.

§ 17 Regnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af bestyrelsen.

Foreningens regnskabsår er fra 01.januar til 31.december

§ 18 Revisor

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drift og likviditetsbudget udleveres til medlemmerne i forbindelse med den ordinære generalforsamling. Medlemmer der er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan få regnskab og budget tilsendt ved henvendelse til sekretariatet.

§ 19 Foreningens formue

Medlemmernes andele af foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution i øvrigt, ligesom de ikke indgår i medlemmernes boer. Dette gælder dog ikke, såfremt det i forbindelse med foreningens ophør vedtages at udbetale foreningens formue til medlemmerne.

For en ekstra sikring af foreningens formue, - skal sekretariatschefen overfor foreningens revisor dokumentere at obligationsbeholdningen er tilstede hvert kvartal (01.04. – 01.07. – 01.10.).

Såfremt revisoren konstaterer at beholdningen er blevet formindsket med kr. 500.000, eller mere, skal revisoren straks give meddelelse til formand og næstformand for GELO samt formand og næstformand for EL, med krav om indkaldelse til afholdelse af ekstraordinær generalforsamling. Såfremt formanden ikke har indkaldt til afholdelse af denne generalforsamling inden 4 uger, skal revisoren foranledige indkaldelse udsendt. Til denne ekstraordinære generalforsamling skal revisoren deltage, for sammen med sekretariatschefen at redegøre for udviklingen.

§ 20 Forvaltning af formue

De midler der af bestyrelsen skønnes tilstrækkelige til at dække foreningens drift samt erstatninger, anbringes på anfordring til størst mulig rente i et af bestyrelsen valgt pengeinstitut.

Øvrige midler kan efter bestyrelsens skøn anbringes på anden måde, men kun således som umyndiges midler anbringes efter de til enhver tid gældende bestemmelser desangående.

Dog kan generalforsamlingen uden vedtægtsændring med almindeligt stemmeflertal bemyndige bestyrelsen til på foreningens vegne at erhverve fast ejendom, anparter deraf eller pantebreve.

Efter foreningens opløsning skal alle verserende erstatningssager afsluttes, ligesom der fra opløsningstidspunktet skal forløbe 5 år, før foreningens eventuelle formue kan anvendes til andet formål.

Ovennævnte bestemmelse angående tidsrummet for opløsning til udbetaling kan ikke ændres ved vedtægtsændring eller på anden måde.

Vedtægterne er vedtaget den 20.01.1988 på den stiftende generalforsamling.

Vedtægterne er sidst ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 21.02.2008 og den efterfølgende ordinære generalforsamling, den 14.03.2008.

Fredericia, den 21.02.2008 og

Slagelse, den 14.03.2008

Bestyrelse

Aksel Thomsen
Formand

Søren Kraneled
Næstformand

Peter Blom